

## **B 4 AS 99/11 R**

Land  
Bundesrepublik Deutschland  
Sozialgericht  
Bundessozialgericht  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende  
Abteilung

4  
1. Instanz  
SG Münster (NRW)  
Aktenzeichen  
S 16 AS 162/05

Datum  
22.08.2007  
2. Instanz  
LSG Nordrhein-Westfalen  
Aktenzeichen  
L 12 AS 42/07

Datum  
06.04.2011  
3. Instanz  
Bundessozialgericht

Aktenzeichen  
B 4 AS 99/11 R  
Datum  
22.03.2012

Kategorie  
Urteil  
Leitsätze

Die Verwertung eines teilweise selbst bewohnten Hausgrundstücks unangemessener Größe mit vermieteter Einliegerwohnung durch Verkauf begründet für sich genommen keine besondere Härte.

Die Revisionen der Kläger gegen das Urteil des Landessozialgerichts Nordrhein-Westfalen vom 6. April 2011 werden zurückgewiesen. Außergerichtliche Kosten sind auch im Revisionsverfahren nicht zu erstatten.

Gründe:

I

1

Streitig sind Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II als Zuschuss statt als Darlehen vom 1.4.2005 bis 31.3.2006 und dem Grunde nach vom 1.4.2006 bis 16.5.2006.

2

Die Kläger zu 1 (geb 1956) und 2 (geb 1957) sind Eigentümer eines 597 qm großen bebauten Hausgrundstücks in der Gemarkung G. Das Haus hat eine Wohnfläche von 167 qm; die selbstgenutzte Erdgeschosswohnung der Kläger zu 1 und 2 hat eine Wohnfläche von 117 qm; die 50 qm große Einliegerwohnung im Dachgeschoss ist vermietet.

3

Auf den Antrag der Kläger vom 29.12.2004 bewilligte die Beklagte - entsprechend der vorangegangenen Bewilligung der Bundesagentur für Arbeit für den Zeitraum vom 1.1.2005 bis 31.3.2005 - Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II in Höhe von 1116,21 Euro monatlich als Zuschuss. Für den Zeitraum vom 1.4.2005 bis 31.5.2005 erbrachte sie Leistungen in Höhe von 864,54 Euro und für den Zeitraum vom 1.6.2005 bis 31.7.2005 in Höhe von 1018,54 Euro, jeweils als Darlehen (Bescheid vom 23.6.2005). Für die Zeit ab 1.8.2005 lehnte die Beklagte die Bewilligung von SGB II-Leistungen mit der Begründung ab, die Kläger verfügten über Vermögen, welches nicht gemäß [§ 12 Abs 3 SGB II](#) geschützt sei (Bescheid vom 29.7.2005). Auf die Widersprüche der Kläger bewilligte der Landrat des Kreises Borken für die Zeit vom 1.4.2005 bis 31.7.2005 weitere SGB II-Leistungen in Höhe von 19,07 Euro und wies die Widersprüche im Übrigen zurück (Widerspruchsbescheid vom 28.10.2005). Bis 31.7.2005 seien darlehensweise Leistungen zu bewilligen, weil der sofortige Verbrauch bzw die sofortige Verwertung des Vermögens nicht möglich gewesen sei. Danach kämen weitere Leistungen nicht in Betracht, weil sich die Kläger geweigert hätten, eine Grundsuld zu bestellen. Nachdem die Kläger zu 1 und 2 die Eintragung einer Grundsuld auf das Hausgrundstück zu Gunsten des Beklagten in Höhe von 12 000 Euro veranlasst hatten (Grundsuldbestellung vom 11.7.2005), hat die Beklagte den Klägern Leistungen nach dem SGB II für die Zeit ab 7.8.2006 als Darlehen bewilligt (Bescheide vom 4.9.2006 und 28.9.2006).

4

Das SG hat die Klage abgewiesen (Gerichtsbescheid vom 22.8.2007). Die Kläger hätten gegenüber der Deckung aus Steuermitteln vorrangig einzusetzendes, nicht geschütztes Grundvermögen. Die Verwertung stelle keine besondere Härte iS des [§ 12 Abs 3 S 1 Nr 6 SGB II](#) dar. Die Verwertungsmöglichkeiten müssten nicht im Einzelnen aufgezeigt werden. Wegen der Miet- und Kindergeldanrechnung hätten die Kläger

auch keinen höheren Darlehensanspruch.

5

Das LSG Nordrhein-Westfalen hat den Gerichtsbescheid des SG vom 22.8.2007 geändert und die Beklagte unter Abänderung des Bescheids der Beklagten vom 29.7.2005 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 28.10.2005 verurteilt, den Klägern Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen für die Zeit vom 1.8.2005 bis 31.3.2006 als Darlehen zu gewähren. Soweit die Leistungen als Zuschuss begehrt werden, hat das LSG die Klage abgewiesen. Im Übrigen hat es die Berufung zurückgewiesen. Zur Begründung seiner Entscheidung hat das LSG ua ausgeführt, die Kläger könnten in dem Zeitraum vom 1.4.2005 bis 31.7.2005 keine Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts als Zuschuss beanspruchen, weil sie nicht hilfebedürftig gewesen seien. Ihr Hausgrundstück sei kein geschütztes Vermögen, weil es mit einer Gesamtwohnfläche von 167 qm die "angemessene Größe" iS des [§ 12 Abs 3 S 1 Nr 4 SGB II](#) überschreite. Die Obliegenheit zur Verwertung beziehe sich auf das gesamte Hausgrundstück und nicht lediglich auf die Einliegerwohnung, weshalb es nicht darauf ankomme, ob eine "isolierte" Verwertung bzw Vermarktung der Einliegerwohnung möglich und zumutbar sei. Eine Aufteilung des Hauses in separate Eigentumswohnungen mit entsprechender Teilungserklärung liege nicht vor. Bei dem Hausgrundstück handele es sich um einen verwertbaren Vermögensgegenstand. Die Verwertung sei auch nicht offensichtlich unwirtschaftlich. Nach aktenkundiger Einschätzung des Gutachterausschusses für den Kreis Borken von Oktober 2005 belaufe sich der Verkehrswert der Gesamtimmobilie auf ca 187 000 Euro (220 430 Euro - 15 % unter Berücksichtigung des Risikos der Vermarktbarkeit); nach Aktenlage stehe dem im streitigen Zeitraum eine dinglich abgesicherte Belastung von 110 688,52 Euro gegenüber, sodass einzusetzendes Vermögen in Höhe von 76 311,48 Euro verbleibe. Auch spreche der mit notariellem Vertrag vom 15.3.1996 gezahlte Kaufpreis in Höhe von 380 000 DM für die Richtigkeit der Einschätzung des Gutachterausschusses. In der Obliegenheit zur Verwertung des unangemessen großen Hausgrundstücks sei auch keine besondere Härte zu sehen. Soweit die Beklagte SGB II-Leistungen ab 1.8.2005 auch darlehensweise versagt habe, weil die Kläger der Forderung der Beklagten nach Bestellung einer Grundschuld nicht nachgekommen seien, sei dies rechtswidrig und beschwere die Kläger, weil es hierfür an einer Rechtsgrundlage fehle. Auf [§ 23 Abs 5 SGB II](#) könne sich die Beklagte erst ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Norm stützen. Sie sei daher verpflichtet, für die Zeit vom 1.8.2005 bis 31.3.2006 Leistungen nach dem SGB II als Darlehen nach [§ 9 Abs 4 SGB II](#) in der bis 31.3.2006 geltenden Fassung zu gewähren.

6

Mit der vom LSG zugelassenen Revision rügen die Kläger einen Verstoß gegen [§ 9 Abs 1 SGB II](#), [§ 12 Abs 1 SGB II](#) und [§ 12 Abs 3 Nr 4 SGB II](#) sowie [§ 11 Abs 2 Nr 5 SGB II](#). Die abgetrennte Einliegerwohnung sei nicht Teil der selbst bewohnten Wohnfläche, sondern stelle - ähnlich wie ein Zweifamilienhaus - einen gesonderten Wohn- und Lebensbereich dar. Bei der Bewertung der Frage, ob ein Einfamilienhaus als reines Einfamilienhaus oder mehr als Zweifamilienhaus zu werten sei, komme es auch auf die innere bauliche Gestaltung des Gebäudes an. Es handele sich um zwei abgeschlossene, baulich getrennte Wohneinheiten, die selbständig bewirtschaftet werden könnten. Es liege eine Abgeschlossenheitserklärung und bereits seit dem 29.8.2005 eine entsprechende Teilungserklärung vor. Der Verkauf der Einliegerwohnung sei keine realistische Alternative, weil die Wohnung keinen Grundstücksanteil, keinen Kelleranteil und keinen Garagenanteil habe und eine Nutzungseinschränkung der Wohnfläche durch die Dachschrägen bestehe. Dem Verkauf stehe auch entgegen, dass in G und Umland hinreichend gute und günstige Angebote von Eigentumswohnungen vorhanden seien bzw waren. Bei einem Teilverkauf verbleibe als Sicherheit lediglich eine einzelne Eigentumswohnung, die von der Kredit gewährenden Bank nicht als beleihungsfähig angesehen und daher zur Kündigung des Darlehensvertrags führen würde.

7

Die Kläger beantragen, 1. den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Münster vom 22. August 2007 und das Urteil des Landessozialgerichts Nordrhein-Westfalen vom 6. April 2011 teilweise aufzuheben, 2. die Beklagte unter Abänderung der Bescheide vom 23. Juni 2005 und 29. Juli 2005 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 28. Oktober 2005 zu verurteilen, Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II in bestimmungsgemäßer Höhe für die Zeit vom 1. April 2005 bis 16. Mai 2006 als Zuschuss zu gewähren.

8

Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

9

Zwar könne insbesondere bei unangemessen großen Immobilien vorrangig ein Verkauf oder eine Beleihung abtrennbarer Gebäudebestandteile, zB durch Bildung von Wohneigentum, erfolgen. Sei dies nicht möglich oder zumutbar, könne die Verwertung der gesamten unangemessenen Immobilie verlangt werden, wenn anders die Hilfebedürftigkeit nicht vollständig beseitigt werden könne. Hier führe jedoch allein die gesamte Verwertung der Immobilie zu einem hinreichenden Gelderlös und damit zur vollständigen Beseitigung der Hilfebedürftigkeit.

10

10

Die zulässigen Revisionen der Kläger sind nicht begründet ([§ 170 Abs 1 S 1 SGG](#)).

11

1. Streitgegenstand sind die Bescheide vom 23.6.2005 und 29.7.2005 in der Fassung des Widerspruchsbescheids vom 28.10.2005, mit denen die Beklagte für den Zeitraum vom 1.4.2005 bis 31.7.2005 die darlehensweise Leistungsgewährung und für den Zeitraum ab 1.8.2005 die Leistungen in vollem Umfang abgelehnt hat. Grundsätzlich erstreckt sich bei einer vollständigen Leistungsveragung (hier: ab 1.8.2005) der streitige Leistungszeitraum zwar bis zur letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz. Nach dem im

Berufungsverfahren eingeschränkter Antrag haben die Kläger zuschussweise SGB II-Leistungen jedoch nur für den Zeitraum vom 1.4.2005 bis 16.5.2006 beantragt und sind insofern zu Recht davon ausgegangen, dass ein - hier nach Aktenlage vorliegender - weiterer Leistungsantrag den streitigen Zeitraum begrenzt (vgl nur BSG Urteil vom 1.6.2010 - [B 4 AS 67/09 R](#) - SozR 4-4200 § 11 Nr 28 RdNr 13 mwN; BSG Urteil vom 30.8.2010 - [B 4 AS 70/09 R](#) - RdNr 12). Das SG hat das Klagebegehren in seinem Gerichtsbescheid vom 22.8.2007 unzutreffend zu eng ausgelegt, indem es "hinsichtlich der zeitlichen Erstreckung von dem 2005 üblichen Sechsmonatsbewilligungszeitraum" ausgegangen ist.

12

Da die Kläger auf eine darlehensweise Leistungsgewährung nicht ausdrücklich verzichtet haben (vgl hierzu nur BSG Urteil vom 27.9.2011 - [B 4 AS 160/10 R](#) - SozR 4-4200 § 26 Nr 2 RdNr 16 mwN) und dies auch Gegenstand des angefochtenen Berufungsurteils war, ist - nach Zuerkennung von SGB II-Leistungen als Darlehen für den Zeitraum vom 1.8.2005 bis 31.3.2006 durch das angefochtene Urteil des LSG - auch im Streit, ob für den Zeitraum vom 1.4.2006 bis 16.5.2006 zumindest ein Anspruch auf SGB II-Leistungen als Darlehen besteht (vgl hierzu unter 7).

13

Die Stadt G ist passiv legitimiert, weil sie gegenüber den Leistungsberechtigten im Außenverhältnis materiell zur Erbringung der Leistungen nach dem SGB II verpflichtet ist (vgl Urteil des Senats vom 16.2.2012 - [B 4 AS 14/11 R](#) - unter Hinweis auf § 5 Abs 2 Gesetz zur Ausführung des SGB II für das Land Nordrhein-Westfalen (AG-SGB II NRW) idF vom 16.12.2004, GVBl NRW 2004, 821 iVm § 6 Abs 2 S 1 SGB II, [§ 6a Abs 2 SGB II](#) iVm § 1 Abs 1 Kommunalträger-Zulassungsverordnung idF vom 24.9.2004, [BGBl I 2349](#); vgl bereits BSG Urteil vom 15.4.2008 - [B 14/7b AS 56/06 R](#) - juris RdNr 15 f). Zwar hat der Senat bereits entschieden, dass grundsätzlich auch der Kreis am Verfahren zu beteiligen ist, weil dieser - wie auch hier - die Widerspruchsbescheide erlässt (BSG Urteil vom 22.11.2011 - [B 4 AS 138/10 R](#) - juris RdNr 24, zur Veröffentlichung in SozR vorgesehen). Die unterbliebene Beiladung ist hier aber im Revisionsverfahren unbeachtlich, weil kein Fall des [§ 75 Abs 2 Alt 1 SGG](#) vorliegt und die unterbliebene Beiladung im Revisionsverfahren nicht gerügt worden ist (Leitherer in Meyer-Ladewig/Keller/Leitherer, SGG, 10. Aufl 2012, § 75 RdNr 13b).

14

2. Das LSG hat die Berufungen der Kläger zu Recht zurückgewiesen, soweit sie Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts als Zuschuss anstelle des für den Zeitraum vom 1.4.2005 bis 31.3.2006 zuerkannten Darlehens begehren (vgl zur streitigen Zeit ab 1.4.2006 unter 7). Das von ihnen bewohnte Hausgrundstück stellt nicht geschütztes Vermögen dar, das der Hilfebedürftigkeit entgegensteht.

15

Leistungen nach dem SGB II erhalten nach [§ 7 Abs 1 S 1 SGB II](#) (hier in der Fassung des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt vom 24.12.2003 (BGBl I 2994)) Personen, 1. die das 15. Lebensjahr vollendet und das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, 2. erwerbsfähig sind, 3. hilfebedürftig sind und 4. ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben (erwerbsfähige Hilfebedürftige). Hilfebedürftig iS von [§ 7 Abs 1 S 1 Nr 3 SGB II](#) iVm [§ 9 Abs 1 SGB II](#) ist, wer ua seinen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln, vor allem nicht aus dem zu berücksichtigenden Einkommen oder Vermögen (Nr 2) sichern kann, und die erforderliche Hilfe nicht von anderen, insbesondere von Angehörigen oder von Trägern anderer Sozialleistungen erhält. Nach [§ 12 Abs 1 SGB II](#) sind als Vermögen alle verwertbaren Vermögensgegenstände - mit ihrem Verkehrswert ([§ 12 Abs 4 S 1 SGB II](#)) - zu berücksichtigen. Für die Bewertung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem der Antrag auf Bewilligung oder erneute Bewilligung der Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende gestellt wird ([§ 12 Abs 4 S 2 SGB II](#)). Wesentliche Änderungen des Verkehrswertes sind gemäß [§ 12 Abs 4 S 3 SGB II](#) zu berücksichtigen. Ob und in welchem Umfang dem Hilfebedürftigen die Verwertung von Vermögen zuzumuten ist, regeln [§ 12 Abs 2, 3 SGB II](#). Als Vermögen nicht zu berücksichtigen ist ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe oder eine entsprechende Eigentumswohnung ([§ 12 Abs 3 S 1 Nr 4 SGB II](#)). Nach [§ 12 Abs 3 S 1 Nr 6 SGB II](#) sind als Vermögen weiter nicht zu berücksichtigen Sachen und Rechte, soweit ihre Verwertung offensichtlich unwirtschaftlich ist oder für den Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde.

16

3. Das LSG ist zu Recht davon ausgegangen, dass das von den Klägern bewohnte Hausgrundstück ein solches von unangemessener Größe iS von [§ 12 Abs 3 S 1 Nr 4 SGB II](#) darstellt. Bei der Beurteilung der Angemessenheit des Hausgrundstücks ist die gesamte Wohnfläche des Hauses von 167 qm einschließlich der vermieteten Einliegerwohnung, nicht lediglich der selbst bewohnte Anteil von 117 qm, zu berücksichtigen.

17

Die Einbeziehung der gesamten Wohnfläche in die Prüfung der angemessenen Größe eines Hausgrundstücks rechtfertigt sich aus der Überlegung, dass die Kläger kraft ihres Eigentums, dessen Verwertbarkeit als Vermögen im Streit steht, keinen Beschränkungen hinsichtlich dessen Nutzung unterliegen. Anders als bei einem Miteigentumsanteil bestehen keine eigentumsrechtlichen Einschränkungen in dem Sinne, dass jeder Miteigentümer durch die Rechte der anderen Miteigentümer in seinem Nutzungsrecht, auch dem Wohnnutzungsrecht, eingeschränkt ist. Entsprechend ist bereits von der Rechtsprechung des BSG zum Arbeitslosenhilferecht und des BVerwG zum Sozialhilferecht nur für diese Konstellation anerkannt worden, dass für die Bewertung, ob das im Miteigentum stehende Hausgrundstück angemessen ist, nur auf den vom Leistungsempfänger als Wohnung genutzten Teil des gesamten Hausgrundstücks abgestellt werden kann, wenn das Wohneigentum des Miteigentümers durch die ihren Anteilen entsprechende Nutzung der anderen Miteigentümer auf einen seinem ideellen Miteigentumsanteil entsprechenden realen Grundstücks- und Gebäudeteil beschränkt ist. Solange eine Teilung nicht vorliegt, ist daher das Hausgrundstück der Kläger in seiner Gesamtheit zu beurteilen (BSG Urteil vom 17.12.2002 - [B 7 AL 126/01 R](#) - juris RdNr 35; BSG Urteil vom 30.5.1990 - [11 RA r 33/88](#) - juris RdNr 30; BVerwG Urteil vom 25.6.1992 - [5 C 19/89](#) - [BVerwGE 90, 252](#) ff). Diese Betrachtung ist auch für iS des [§ 12 Abs 3 S 1 Nr 4 SGB II](#) geschütztes Vermögen maßgebend, weil der Gesetzgeber des SGB II die Berücksichtigung von

Vermögen in [§ 12 SGB II](#) im Wesentlichen wie im bisherigen Recht der Arbeitslosenhilfe regeln wollte ([BT-Drucks 15/1516 S 53](#) zu § 12; vgl zB auch bereits BSG Urteil vom 15.4.2008 - B [14/7b AS 52/06](#) R - FEVS 60, 297 ff).

18

Entgegen dem Revisionsvortrag liegt - nach den bindenden Feststellungen des LSG ([§ 163 SGG](#)) - keine Teilungs-, sondern lediglich eine Abgeschlossenheitserklärung vor. Die Teilbarkeit eines Hausgrundstücks bei entsprechender Größe ist keine Frage der angemessenen Größe des Hausgrundstücks, sondern erst bei der Zumutbarkeit der Verwertbarkeit eines unangemessenen Hausgrundstücks im Rahmen der Härteregelung zu berücksichtigen (vgl zur Sozialhilfe: BSG Urteil vom 19.5.2009 - [B 8 SO 7/08 R](#) - [SozR 4-5910 § 88 Nr 3](#) RdNr 20; zur Härtefallprüfung siehe unter Nr 6).

19

Die Gesamtwohnfläche des von den Klägern bewohnten Hauses überschreitet die angemessene Größe eines selbst genutzten Hausgrundstücks iS des [§ 12 Abs 3 S 1 Nr 4 SGB II](#). Danach ist die angemessene Größe nach den Vorgaben des Zweiten Wohnungsbaugesetzes - wenn man zugunsten der Kläger trotz insofern fehlender Feststellungen des LSG zumindest bis Mitte 2005 ein Zusammenleben mit den Kindern N und F annimmt - mit einem Grenzwert von 130 qm für einen Vier-Personen-Haushalt zu bestimmen ([BSGE 97, 203](#) ff = [SozR 4-4200 § 12 Nr 3](#), RdNr 21 f; [BSGE 98, 243](#) ff = [SozR 4-4200 § 12 Nr 4](#), RdNr 22; Urteil vom 19.9.2008 - [B 14 AS 54/07 R](#) - juris RdNr 16). Zwar bedürfen diese Größen je nach den Umständen des Einzelfalls einer Anpassung nach oben ([BSGE 97, 203](#) ff = [SozR 4-4200 § 12 Nr 3](#), RdNr 22). Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von diesen Grenzen rechtfertigen könnten, sind indes weder vorgetragen noch vom LSG festgestellt.

20

4. Bei dem Hausgrundstück der Kläger handelt es sich auch um verwertbares Vermögen iS von [§ 12 Abs 1 SGB II](#).

21

Vermögen ist verwertbar, wenn seine Gegenstände verbraucht, übertragen und belastet werden können (BSG Urteil vom 16.5.2007 - [B 11b AS 37/06 R](#) - [BSGE 98, 243](#) = [SozR 4-4200 § 12 Nr 4](#), RdNr 28). Der Begriff der Verwertbarkeit ist ein rein wirtschaftlicher und beurteilt sich sowohl nach den tatsächlichen als auch nach den rechtlichen Verhältnissen. Tatsächlich nicht verwertbar sind Vermögensgegenstände, für die in absehbarer Zeit kein Käufer zu finden sein wird, etwa weil Gegenstände dieser Art nicht (mehr) marktgängig sind oder weil sie - wie beispielsweise Grundstücke in Folge sinkender Immobilienpreise - über den Marktwert hinaus belastet sind (BSG Urteil vom 6.12.2007 - [B 14/7b AS 46/06 R](#) - [BSGE 99, 248](#) ff = [SozR 4-4200 § 12 Nr 6](#), RdNr 15). Nach den Feststellungen des LSG war - neben der vorgenommenen Verwertung durch Vermietung - tatsächlich auch eine Verwertung des gesamten Hausgrundstücks "in absehbarer Zeit" durch Verkauf möglich. Das LSG hat ausgeführt, Anhaltspunkte für etwaige Verwertungshindernisse, etwa Verfügungsbeschränkungen, bestünden nicht. Diese Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Kläger nicht mit zulässigen Revisionsrügen angegriffen, sondern sie leiten den Anspruch auf eine zuschussweise Gewährung ausschließlich aus der nach ihrer rechtlichen Sicht gebotenen Nichtberücksichtigung der Einliegerwohnung bei der Bestimmung der angemessenen Größe des Hausgrundstücks sowie deren behaupteter fehlender Verwertbarkeit ab.

22

5. Die Verwertung des gesamten Hausgrundstücks ist nicht offensichtlich unwirtschaftlich iS des [§ 12 Abs 3 S 1 Nr 6](#) 1. Alt SGB II.

23

Eine offensichtliche Unwirtschaftlichkeit der Verwertung iS des [§ 12 Abs 3 S 1 Nr 6](#) 1. Alt SGB II liegt vor, wenn der zu erzielende Gegenwert in einem deutlichen Missverhältnis zum wirklichen Wert des zu verwertenden Vermögensgegenstands steht (BSG Urteil vom 16.5.2007 - [B 11b AS 37/06 R](#) - [BSGE 98, 243](#) = [SozR 4-4200 § 12 Nr 4](#), RdNr 37; vgl zur Alhi BSG [SozR 3-4100 § 137 Nr 7](#) S 65). Es ist mithin zu ermitteln, welchen Verkaufspreis der jeweilige Vermögensgegenstand im Zeitpunkt der Antragstellung auf Leistungen nach dem SGB II ([§ 12 Abs 4 S 2 SGB II](#)) auf dem Markt hätte (BSG Urteil vom 27.1.2009 - [B 14 AS 42/07 R](#) - [SozR 4-4200 § 12 Nr 12](#)). Dieser aktuelle (gegenwärtige) Verkaufspreis ist dem Substanzwert gegenüberzustellen (vgl BSG Urteil vom 6.9.2007 - [B 14/7b AS 66/06 R](#) - [BSGE 99, 77](#) = [SozR 4-4200 § 12 Nr 5](#), RdNr 22; BSG Urteil vom 15.4.2008 - [B 14/7b AS 68/06 R](#) - [BSGE 100, 196](#) = [SozR 4-4200 § 12 Nr 8](#), RdNr 34), wobei künftige Gewinnaussichten außer Betracht bleiben (BSG Urteil vom 6.5.2010 - [B 14 AS 2/09 R](#) - [SozR 4-4200 § 12 Nr 15](#) RdNr 22; BSG Urteil vom 27.1.2009 - [B 14 AS 42/07 R](#) - [SozR 4-4200 § 12 Nr 12](#) RdNr 37).

24

Bei der Verwertung von Immobilien lässt sich - anders als möglicherweise bei anderen Gegenständen - eine absolute Grenze nicht ziehen (BSG Urteil vom 16.5.2007 - [B 11b AS 37/06 R](#) - [BSGE 98, 243](#) = [SozR 4-4200 § 12 Nr 4](#), RdNr 37). Da es sich bei Immobilienvermögen sowie Renten- und Lebensversicherungen um unterschiedliche Anlageformen handelt, kann die Rechtsprechung der für die Grundsicherung nach dem SGB II zuständigen Senate des BSG zur Höhe der in Kauf zu nehmenden Verluste bei Veräußerungen von Lebensversicherungen, wonach ein Verlust von 12,9 % die Grenze der offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit noch nicht erreicht, dies aber bei einem Verlust von 18,5 % zweifelhaft ist (BSG Urteil vom 6.9.2007 - [B 14/7b AS 66/06 R](#) - [BSGE 99, 77](#) = [SozR 4-4200 § 12 Nr 5](#), RdNr 23), nicht übertragen werden. Der Wert der bei Lebensversicherungen eingezahlten Beiträge realisiert sich erst künftig, während bei Immobilien regelmäßig bereits mit dem Erwerb Wohnvorteile vorhanden sind. Auch können marktgängige Wertschwankungen bei Immobilien eine offensichtliche Unwirtschaftlichkeit nicht begründen. Entsprechend der Rechtsprechung zum Recht der Alhi ist daher Prüfungsmaßstab bei der Verwertung von Immobilienvermögen, ob dieses nur mit erheblichen wirtschaftlichen Verlusten veräußert werden kann (BSG Urteil vom 3.5.2005 - [B 7/7a AL 84/04 R](#) - [SozR 4-4220 § 1 Nr 4 S 9](#)).

25

Unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe liegt eine Unwirtschaftlichkeit der Verwertung bei einem Vergleich des aktuellen Verkehrswertes mit dem Substanzwert nach den nicht angegriffenen Feststellungen des LSG (§ 163 SGG) bereits bei einer Gegenüberstellung des Verkehrswerts der Gesamtimmobilie und den Kosten des Erwerbs und deren Herstellung (vgl zu diesem Anhaltspunkt: BSG Urteil vom 16.5.2007 - [B 11b AS 37/06 R](#) - [BSGE 98, 243](#) ff = [SozR 4-4200 § 12 Nr 4](#), RdNr 37 = juris RdNr 40) nicht vor. Nach der vom LSG in Bezug genommenen Einschätzung des Gutachterausschusses für den Kreis Borken von Oktober 2005 beläuft sich der Verkehrswert der Gesamtimmobilie auf 220 430 Euro (Verkehrswert zum Zeitpunkt der Antragstellung nach dem SGB II bzw Wertermittlungsstichtag), unter Berücksichtigung von Vermarktungsrisiken auf 187 000 Euro (vgl zur Berücksichtigung der Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken bereits BSG Urteil vom 27.1.2009 - [B 14 AS 42/07 R](#) - [SozR 4-4200 § 12 Nr 12](#) RdNr 39 ff). Unter Heranziehung des im Jahre 1996 gezahlten Verkaufspreises von 380 000 DM (umgerechnet: 194 290,91 Euro) ergibt sich eine Differenz, die unter Berücksichtigung der Schwankungen bei Immobilienpreisen und des Wohnvorteils hinzunehmen ist. Hinweise darauf, dass in absehbarer Zeit ein höherer Kaufpreis zu erzielen sein könnte, ergeben sich aus den Feststellungen des LSG nicht. Als verwertbares Vermögen verbleibt - ausgehend von den Feststellungen des LSG zu den vorhandenen Verbindlichkeiten in Höhe von 110 688,52 Euro - ein Betrag in Höhe von 76 311,48 Euro als verwertbares Vermögen, dem Grundfreibeträge der Kläger in Höhe von 20 900 Euro gegenüberstehen.

26

6. In der Verwertung des gesamten Hausgrundstücks liegt nach den Umständen des Einzelfalls auch keine besondere Härte iS des [§ 12 Abs 3 S 1 Nr 6](#) 2. Alt SGB II.

27

Zwar kann sich auch aus einer zumutbaren Verwertungsform ein Härtefall ergeben (vgl BSG Urteil vom 19.5.2009 - [B 8 SO 7/08 R](#) - [SozR 4-5910 § 88 Nr 3](#) RdNr 21); hier ist ein solcher jedoch nicht allein, dh ohne weiter hinzutretende Umstände des Einzelfalls, darin zu sehen, dass den Klägern mit dem Verkauf anstelle der (bloßen) Vermietung eine bestimmte Verwertungsart zugemutet wird. Weitere Anhaltspunkte, etwa familiärer Art, sind nach den Feststellungen des LSG nicht ersichtlich und von den Klägern nicht vorgetragen.

28

Nach [§ 12 Abs 3 S 1 Nr 6](#) 2. Alt SGB II sind als Vermögen nicht zu berücksichtigen Sachen oder Rechte, soweit ihre Verwertung nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls für den Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde. Da nur außergewöhnliche Umstände maßgebend sind, die nicht schon durch die ausdrücklichen gesetzlichen Freistellungen über das Schonvermögen und die Absetzbeträge nach [§ 12 Abs 2 SGB II](#) erfasst werden, setzt die Härteregelung solche Gegebenheiten voraus, die dem Betroffenen ein deutlich größeres Opfer abverlangen, als eine einfache Härte und die mit der Vermögensverwertung stets verbundenen Einschnitte (BSG Urteil vom 30.8.2010 - [B 4 AS 70/09 R](#) - RdNr 20; vgl zB BSG Urteil vom 15.4.2008 - [B 14/7b AS 68/06 R](#) - [BSGE 100, 196](#) = [SozR 4-4200 § 12 Nr 8](#), RdNr 31; BSG Urteil vom 7.5.2009 - [B 14 AS 35/08 R](#) - [BSGE 103, 146](#) ff = [SozR 4-4200 § 12 Nr 14](#), RdNr 20). Die Art der Verwertung ist dem Hilfebedürftigen selbst überlassen. Aus dem Grundsatz der Subsidiarität der Grundsicherung für Arbeitsuchende (vgl [§ 9 Abs 1 Nr 2 SGB II](#)) folgt jedoch, dass er grundsätzlich nur zwischen den Verwertungsarten wählen kann, die den Hilfebedarf in etwa gleicher Weise decken. Er muss regelmäßig die Verwertungsart wählen, die den höchsten Deckungsbeitrag erbringt. Auch eine Veräußerung des Hausgrundstücks, das den Rahmen des Angemessenen iS des [§ 12 Abs 3 S 1 Nr 4 SGB II](#) überschreitet, scheidet nicht aus (BSG Urteil vom 30.8.2010 - [B 4 AS 70/09 R](#) - RdNr 19; BSG Urteil vom 16.5.2007 - [B 11b AS 37/06 R](#) - [BSGE 98, 243](#) ff = [SozR 4-4200 § 12 Nr 4](#), RdNr 37). Dies ist vielmehr nach dem begrenzten Vermögensschutz in [§ 12 Abs 3 S 1 Nr 4 SGB II](#), der eine "Teilangemessenheit" nicht kennt, ein typischer Anwendungsfall nicht geschützten Vermögens.

29

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist nicht davon auszugehen, dass die Verwertung des Hausgrundstücks eine besondere Härte begründet. Die Kläger verfügen mit dem tatsächlich innegehabten Hausgrundstück über einen nicht geschützten Vermögensgegenstand, der hinsichtlich seiner Größe erheblich über das von [§ 12 Abs 3 S 1 Nr 4 SGB II](#) geschützte Hausgrundstück im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses "Wohnen" als räumlicher Lebensmittelpunkt (Radüge in jurisPK-SGB II, 3. Aufl 2012, § 12 RdNr 124) hinausgeht. Die Regelung des [§ 12 Abs 3 S 1 Nr 4 SGB II](#) bezweckt wie bereits die Vorgängerregelungen in der Arbeitslosenhilfe und dem Sozialhilferecht lediglich, dem Hilfebedürftigen und seinen mit ihm zusammen wohnenden Angehörigen eine angemessene Wohnstätte zu erhalten. Insofern hat bereits das BVerwG zu der Vorgängerregelung des § 88 Abs 2 Nr 7 BSHG betont, dass das Grundvermögen nicht schlechthin, sondern nur insoweit geschützt ist, als es dem Leistungsberechtigten als Wohnung dient (BVerwG Urteile vom 21.10.1970 - [5 C 33.70](#) - Buchholz 436.0 § 88 BSHG Nr 3 und vom 17.1.1980 - [5 C 48.78](#) - [BVerwGE 59, 294](#); [BVerwGE 89, 241](#)).

30

Zwar ist zu berücksichtigen, dass die Kläger aus dem Vermögen regelmäßige Mieterträge erzielen, die ihren Bedarf mindern. Diese Erträge sind jedoch im Rahmen der - bei Härteregelungen stets erforderlichen Einzelfallprüfung - mit weiteren Umständen abzuwägen. In die Überlegung einzubeziehen ist, dass die Grenze der angemessenen Größe eines Hausgrundstücks erheblich überschritten wird und erhebliche, nicht geschützte Vermögenswerte betroffen sind. Soweit die Kläger vortragen, die Verwertbarkeit des Hausgrundstücks sei eingeschränkt, weil eine einzelne Eigentumswohnung als nicht beleihungsfähig angesehen werde und daher - auch bezogen auf den bewohnten Teil des Hauses - eine Aufteilung in Eigentumswohnungen zu einer Kündigung des Darlehensvertrags führen würde, fehlen zwar weitergehende Feststellungen des LSG zum Ausgang der von der Hypothekenbank zugesagten weiteren Prüfung alternativer Erhaltungsmöglichkeiten des von den Klägern bewohnten Teils des Hausgrundstücks. Grundsätzlich können aber nicht allein die mit Kreditgebern ausgehandelten Konditionen bzw der Umfang noch vorhandener Verbindlichkeiten bei hohen SGB II-Leistungen und die deshalb faktisch fehlende Möglichkeit, sich den Privilegierungstatbestand des [§ 12 Abs 3 Satz 1 Nr 4 SGB II](#) geschützten Selbstnutzung durch Schaffung von Wohnungseigentum zu erhalten (vgl hierzu auch Hänlein in Gagel, SGB II/SGB III, [§ 12 SGB II](#) RdNr 50, Stand April 2010), eine

Härte begründen, wenn weitere Härtegesichtspunkte nicht vorhanden sind. Insofern ist zu berücksichtigen, dass sich die Finanzierung und die damit verbundenen Konditionen hier von vornherein auf ein unangemessen großes und damit nicht geschütztes Hausgrundstück bezogen haben.

31

7. Das LSG ist weiter zu Recht davon ausgegangen, dass ein Anspruch der Kläger auf SGB II-Leistungen für den ebenfalls streitgegenständlichen Zeitraum vom 1.4.2006 bis 16.5.2006 nicht besteht, auch soweit sie diese Leistungen hilfsweise als Darlehen begehren.

32

Nach § 23 Abs 5 idF des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch vom 24.3.2006 ([BGBl I 558](#)) sind Hilfebedürftigen Leistungen als Darlehen zu erbringen, soweit der sofortige Verbrauch oder die sofortige Verwertung von zu berücksichtigendem Vermögen nicht möglich ist oder für sie eine besondere Härte bedeuten würde (Satz 1). Die Leistungen können davon abhängig gemacht werden, dass der Anspruch auf Rückzahlung dinglich oder in anderer Weise gesichert wird (Satz 2).

33

Zwar kann nach dem Gesamtzusammenhang der Feststellungen des LSG davon ausgegangen werden, dass die sofortige Verwertung des zu berücksichtigenden Vermögens für die Kläger eine besondere Härte bedeuten würde. Für diesen Zeitraum existierte aber keine Grundschuldbestellung der Kläger, obgleich die Beklagte diese bereits mit Schreiben vom 11.7.2005 zur Eintragung einer Grundschuld zu seinen Gunsten aufgefordert und einen entsprechenden Vordruck beigefügt hatte. Auch bereits mit dem vom LSG in Bezug genommenen Bescheid vom 23.6.2005 hatte die Beklagte darauf hingewiesen, dass hinsichtlich einer Weitergewährung von SGB II-Leistungen eine dingliche Absicherung für eine darlehensweise Hilfgewährung erforderlich sei. Die Kläger sind insofern ausreichend auf die zum Erhalt des geschützten Wohnumfeldes erforderlichen Maßnahmen hingewiesen worden (vgl auch BSG Urteil vom 8.2.2007 - [B 7a AL 22/06 R](#) - [BSGE 98, 108 ff](#) = [SozR 4-4300 § 324 Nr 3](#) zur Berücksichtigung einer zu Unrecht unterbliebenen Beratung im Rahmen der Härtefallregelung des [§ 324 Abs 1 S 2 SGB III](#)). Zudem sind Anhaltspunkte für andere Sicherungsformen weder vorgetragen noch ersichtlich, sodass die Beklagte - im Sinne einer Ermessensreduzierung auf Null - die darlehensweisen Leistungen von der dinglichen Sicherung abhängig machen durfte.

34

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#).

Rechtskraft

Aus

Login

BRD

Saved

2012-07-26